

「平成 28 年版パ ーフェク ト宅建 過去問 10 年間」別紙

[2] 最近の法改正

「法令上の制限」

1 都市計画法

- (1) 国土交通大臣又は都道府県が区域区分に関する都市計画を定めようとするときは、市街化区域とされる区域に農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律）が含まれるときは、農林水産大臣に協議しなければならない（都市計画法 23 条）。

2 建築基準法

- (1) 人口 25 万以上の市は、その長の指揮監督の下に、建築主事を置かなければならず、人口 25 万人未満の市では、「建築主事を置くことができる」（同法 4 条 1 項、2 項）。

3 農地法

農地法 4 条（農地の転用）・5 条（農地又は採草放牧地のための権利移動）の許可権者が、以下のように変更された。

- (1) 2 ha 超～4 ha 以下の農地転用に係る農林水産大臣との協議（改正前附則第 2 項等）は廃止する。
- (2) 4 ha 超の農地転用に係る事務・権限は、農林水産大臣との協議（改正後附則第 2 項等）を付した上で、都道府県知事（農林水産大臣が指定した市町村では、当該指定市町村の長）に委譲する（4 条 1 項、5 条 1 項）。
- (3) 農林水産大臣が一定の基準の下、指定する市町村（指定市町村）の長については、都道府県知事と同等の権限を有する者として、農地転用の事務・権限を委譲する。
- (4) 許可権者に指定市町村の長が加えられたことに伴い、改正前は「国又は都道府県」とされていた規定が「国又は都道府県等」に改められ（4 条 1 項 2 号、5 条 1 項 1 号など）、「農林水産大臣又は都道府県知事」とされていた規定が「農林水産大臣、都道府県知事又は指定市町村の長」にあらためられている（49 条 1 項など）ので、注意を要する。

「宅地建物取引業法」

- 1 35条の重要事項の「法令上の制限」として、以下のものが追加された。
 - (1) 雨水貯留施設の管理協定の効力（水防法等の一部を改正する法律）
 - (2) 集落生活圏の区域内の開発行為の届出、設計の変更等の勧告（地域再生法の一部を改正する法律）
- 2 個人情報保護法の個人情報取扱事業者
法改正により、個人情報取扱事業者の5,000人要件が撤廃され、指定流通機構（レインズ）の会員業者でなくても個人情報取扱事業者に該当することになった（個人情報の保護に関する法律等の一部を改正する法律）

「税法」

- 1 固定資産税
 - (1) 空家等土地に対する固定資産税の特例の例外措置
市町村長が特定空家等の所有者に対して、周辺の環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合には、当該特定空家については、固定資産税等の住宅用地の特例（地方税法349条の3の2）を適用しない。
- 2 譲渡所得税
 - (1) 空家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例の創設
相続から3年を経過した日に属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供されていた家屋（相続開始の直前に被相続人以外に居住している者がいなかった場合に限る）及びその敷地の用に供されていた土地等（譲渡対価が1億円以内）を相続・遺贈により取得した場合には、その譲渡所得から「居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除」を適用することができる（租税特別措置法35条）。
- 3 その他
登録免許税、不動産取得税、固定資産税及び譲渡取得税の多くの特例について、適用期限が延長されている。